

부산지방법원 동부지원 2021. 1. 20 선고 2020가단201172 판결 [소유권이전등기말소 청구 등의
소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 대륜

담당변호사 손수연, 고병준

피 고 B

소송대리인 변호사 안영주

변 론 종 결 2020. 12. 16.

판 결 선 고 2021. 1. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 동부지원 남부산등기소
2014. 2. 19. 접수 제8915호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 195,000,000원과 이에 대하여 2014. 2. 4.부터 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고의 모 C의 오빠이고, 피고는 원고의 조카이다.

나. 별지 목록 기재 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)는 소외 D의 소유였는데, 2010. 6. 1. 원고 앞으로 2010. 4. 3. 매매(이하 ‘선행 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 다시 2014. 2. 19. 피고 앞으로 2014. 2. 3. 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 청구취지 기재 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)가 마쳐졌다.

다. 원고는 선행 매매계약이 체결된 이후 이 사건 아파트에서 거주하던 세입자가 나갈 무렵인 2012. 9.경 위 세입자에게 반환할 전세보증금 중 9,200만 원을 부담하고, 모 E과 함께 그 무렵부터 2013. 6.경까지 이 사건 아파트에서 거주하다가, 2013. 6.경 다른 곳으로 이사를 하였고, 피고는 원고가 이사를 나간 이후부터 이 사건 아파트에서 거주하여 왔다.

라. 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약에 관하여 작성된 매매계약서에는 매매대금이 195,000,000원으로 되어 있다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

주위적으로, 이 사건 아파트는 선행 매매계약에 따라 원고가 소유권을 취득한 아파트인데, C이 2013. 6.경 결혼을 하게 된 아들이 살 곳이 필요하니 잠시 살게 해달라며 원고를 다른 곳으로 이사하게 한 후, 원고의 허락 없이 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마친 것이므로, 이 사건

소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

예비적으로, 만일 이 사건 소유권이전등기가 유효하다면, 원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 195,000,000원을 지급받지 못하였으므로, 이를 지급받아야 한다.

나. 피고의 주장 요지

이 사건 아파트는 C의 자금으로 구입하여 원고에게 이를 명의신탁한 것이었다. 피고측은 이 사건 부동산을 돌려받고자 매매의 형식을 빌린 것뿐이고, 원고의 승낙 하에 소유권이전등기를 마쳤다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 적법하고, 원고에 대하여 매매대금 지급의무를 부담하지 아니한다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 대한 판단

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서 뿐만 아니라, 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 그 등기의 효력을 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 무효라는 주장·입증을 하여야 한다(대법원 2001. 8. 21. 선고 2001다23195 판결, 대법원 2000. 3. 10. 선고 99다65462 판결 등 참조).

이 사건 소유권이전등기가 원고의 의사에 반하여 이루어졌다는 점에 관하여 원고가 지적하는 사정들, 즉 원고가 지적장애 3급이라는 점 및 등기신청서(갑 제6호증)상 글씨가 원고의 글씨가 아니라는 점만으로 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 이 사건 소유권이전등기를 위하여 직접 피고를 매수인으로 한 부동산 매도용 인감증명서를 발급받아 이를 피고측에 교부한 사실을 인정할 수 있고, 달리 원고의 의사능력에 하자가 있다는 점에 관하여 아무런 주장입증이 없으므로(을 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 직업을 가지고 소득활동을 하고 있고, 단독으로 은행 업무를 처리할 지적 능력은 있는 것으로 보여, 지적장애 3급이라는 사정만으로는 부족하다), 이 사건 소유권이전등기는 원고의 의사에 기하여 마쳐진 것으로 봄이 타당하다.

한편, 피고가 이 사건 소유권이전등기의 등기원인이 매매가 아닌 명의신탁 부동산의 환원이라고 주장하고 있기는 하나, 부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없을 것이므로, 위와 같은 사정만으로 이 사건 소유권이전등기의 추정력이 깨어질 수는 없다.

따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단

앞서 든 증거, 을 제42호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 소유권이전등기 당시 원고와 피고 사이에 매매대금을 1억 9,500만 원으로 한 매매계약서가 작성된 사실은 인정된다.

그러나 진정한 것임이 증명된 처분문서라 하더라도, 반증이 있거나 그 문서에 기재된 내용이 객관적인 진실에 반하는 것으로 불만한 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 증명력을 배척할 수 있는바(대법원 1994. 2. 8. 선고 93다57117 판결 등 참조), 을 제2, 17, 18, 33 내지 40, 45, 47, 48호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 아파트에 관하여 체결된 선행 매매계약의 매매대금은 1억 6,500만 원이었는데, 계약 체결 당시 거주하고 있던 세입자의 전세보증금 7천만 원(이후 9,500만 원으로 증액되었다)을 제외한 나머지 9,500만 원을 피고의 모 C이 부담하였음이 금융자료에 의하여 확인되는 반면, 원고가 매매대금을 부담한 사실은 달리 확인되지 아니하는 점(원고는 자신이 그동안 번 돈을 모두 C에게 맡겨 두었고, 그 돈으로 이 사건 아파트를 샀다는 취지이나, 위와 같은 자금 흐름을 확인할 수 있는 증거도 없다), 선행 매매계약 체결 이후 이 사건 아파트의 등기필증을 C이 보관하여 왔고, 재산세도 C이 납부한 점, 원고와 모 E이 2012. 9.경 이 사건 아파트의 세입자를 퇴거시키기 위한 자금의 대부분인 9,200만 원을 부담한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 원고가 2013. 6.경 이 사건 아파트를 퇴거할 당시 C이 원고에게 8,000만 원을 지급함으로써¹⁾ 대부분의 자금이 다시 환원된 것으로 보아, 이는 매매대금의 부담이라기보다는 임대차보증금의 납입 및 반환으로 봄이 상당한 점, 원고는 등기부등본상 거래가액만을 근거로 위 매매대금을 지급하라는 이 사건 예비적 청구를 하고 있으나, 구체적인

매매계약의 내용이나 매매대금 지급 방법에 대하여 어떻게 정하였는지 등에 대하여 아무런 주장을 하지 않고 있고, 매매대금을 지급받지 않은 상태로 소유권이전등기를 하여 준 이유에 대한 설명도 없는 점을 종합하여 보면, 이 사건 아파트는 선행 매매계약 체결 당시 C이 원고에게 그 소유권을 명의신탁한 것이고, 이를 환원하기 위하여 형식적으로 이 사건 매매계약서가 작성된 것일 뿐이라고 봄이 상당하고, 갑 제8, 12, 14, 15, 16호증의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다. 그렇다면 이 사건 매매계약서상 기재에도 불구하고 이 사건 매매계약에 따른 피고의 매매대금 지급의무는 발생하지 아니한다 할 것이므로, 원고의 예비적 청구 또한 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남세진

별지

부동산의 표시

1. 부산광역시 수영구 아파트 호(1) 1동의 건물의 표시 : 부산광역시 수영구 외 13필지 아파트
 동[도로명주소: 부산광역시 수영구

(2) 전유부분의 건물의 표시

① 건물번호 :

② 구 조 : 철근콘크리트조

③ 면 적 : 52.38㎡

(3) 대지권의 표시

① 토지의 표시 :

1. 부산광역시 수영구 대 5449㎡2. 부산광역시 수영구 대 480㎡3. 부산광역시 수영구 대 193㎡4. 부산광역시 수영구 대 1731㎡5. 부산광역시 수영구 대 489.6㎡6. 부산광역시 수영구 대 4619㎡7. 부산광역시 수영구 대 40㎡

8. 부산광역시 수영구 대 1297.7㎡
 9. 부산광역시 수영구 대 1520.3㎡
 10. 부산광역시 수영구 대 35683㎡
 11. 부산광역시 수영구 답 129㎡
 12. 부산광역시 수영구 대 411㎡
 13. 부산광역시 수영구 대 3064㎡
 14. 부산광역시 수영구 대 18㎡

② 대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

소유권대지권

③ 대지권의 비율: 55124.6분의 31.836

끝.

1) 이 부분 8,000만 원의 반환 시기 및 방법에 대해 쌍방의 주장이 다소 다르나, 피고가 8,000만 원을 반환하였다는 점에 대하여는 원고도 이를 인정하고 있다(원고의 2020. 7. 15.자 준비서면 제5면).